

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE OLCHING**

Für das Baugebiet: "Schwaigfeld"


Umfassend die Grundstücke mit
den Fl.Nrn.: 175, 176, 175/4
sowie Teilflächen von Grundstücken
mit den Fl.Nrn.: 174, 349, 351
175/5, 175/6, 194/2, 177/12, 178
989/5, 1048/3, 1047/37, 179/2
988/2, 191/10, 192/4

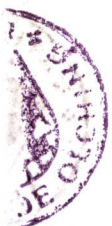
Planverfasser
Bebauungsplan: Architekten BDA
Prof. Wilhelm Betsch
Dipl.Ing. Jutta Betsch
Häberlstraße 8/RGB
80337 München
Tel. 089/53 53 20
Fax 089/53 67 48

Planverfasser
Grünordnungsplan: Landschaftsarchitekten BDLA
Rita Lex-Kerfers
Robert Kerfers
Emling 25
85461 Bockhorn
Tel. 08122/54290
Fax 08122/18271

**ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG (VORGABE DER FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANUNG SOWIE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG)**

Die Gemeinde Olching erarbeitete in den Jahren 1981 - 1984 einen Ortsentwicklungsplan für die längerfristige Entwicklung. Aus diesem Entwicklungsplan wurde zum Teil auszugsweise der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan entwickelt. Der maßgebliche Entwurf des Flächennutzungsplanes stammt aus dem Jahre 1985. Das Aufstellungsverfahren dauerte bis zum 08.05.1989 (Genehmigungsbescheid), wirksam wurde der Flächennutzungsplan am 10.03.1993.





In der Zwischenzeit wurden zwei Änderungsverfahren betrieben. Die 1. Änderung ist seit 01.06.1995 wirksam, die 3. Änderung betrifft diesen Bereich Schwaigfeld. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren betrieben.

ENTWICKLUNG AUS DEM ORTSENTWICKLUNGSPLAN

Seit der Aufstellung des Ortsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes haben sich die regionalplanerischen und wohnbedarfsmäßigen Rahmenbedingungen in der Region München wesentlich verändert. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Veränderungen und greift auf den Umfang der Ortsentwicklungsplanung zurück.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALT


Der bisherige Flächennutzungsplan sieht im Nordteil eine Reihe von Gemeinbedarfsnutzungen und im Südteil auf einem kleineren Teilstück Wohnbebauung mit sehr geringer Nutzungsdichte, nämlich 0,5, 0,4 und 0,3 GFZ vor. Charakteristisch ist ein Grünzug, der sich von der südwestlichen Bebauungsgrenze unterhalb des bestehenden Gymnasiums nach Nordosten zum Bebauungsrand hin in Richtung Olchinger See erstreckt.

Der bisherige Flächennutzungsplan war aus dem Ortsentwicklungsplan abgeleitet worden. Im Bereich Schwaigfeld wies der OEP eine weitere Wohnbaufläche mit Grünanger auf. Diese Fläche wurde 1985 nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, weil die Einwohnerentwicklung damals zu groß erschien.

Der Bebauungsplan, sowie im Parallelverfahren dazu die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, stellt einen Versuch einer sinnvollen Weiterentwicklung der Bebauung bis zu einer natürlichen Grenze dar, die durch die Gesamtbebauung der einzelnen Ortsteile wie durch die Topographie und Landschaft vorgegeben ist.

Dringender und erhöhter Wohnbedarf innerhalb der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München geht einher mit Wohnungsmangel bei der einheimischen Bevölkerung und großem Bedarf bei Sozialwohnungen in Olching. Die Ausweitung der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan kommt diesem Bedarf entgegen.

Olching liegt an einer landesplanerisch festgelegten Entwicklungsachse, im Landesentwicklungsplan wird Olching als Siedlungsschwerpunkt mit Entlastungsfunktion für die Kernstadt München bezeichnet. Aufgrund der S-Bahnnähe ist gerade hier die Ausweisung von neuen großen Siedlungsflächen angebracht.



ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplan verlegt die von Nordwesten nach Südosten durchgehende Querstraße des bisherigen Flächennutzungsplanes weiter nach Norden.

Für die Erschließung der Schulen, des Kirchenzentrums, der Schulerweiterung des Gymnasiums und der Kindertagesstätte genügt eine Verlängerung des Stiches, der jetzt bereits am Gymnasium vorhanden ist.

Die einzelnen Teilgebiete der Wohnbebauung werden durch verkehrsberuhigte Wohnstiche erschlossen. Durch die Verlagerung der Stellplätze der Reihen- und Winkelhofhäuser an die Haupterschließungsstraße soll der Kfz.-Verkehr soweit als möglich aus den Teilwohngebieten herausgenommen werden und gleichzeitig die Nutzung alternativer Verkehrsmittel gefördert werden.

Die Hauptfußwegführung in Richtung Olchinger Zentrum erfolgt bevorzugt im zentralen Grünanger, weitgehend unbeeinträchtigt durch Fahrzeugverkehr.

GEMEINBEDARFSNUTZUNGEN

Ein Teil der Gemeinbedarfsflächen wurde gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan umgeordnet. So wurde die Fläche für die Kindertagesstätte zwischen der für die Grundschule vorgesehenen Fläche und der Fläche des kath. Kirchenzentrums angeordnet. Das Altenheim wurde in den nördlichen Teil des Geländes verlagert. Die Grünflächen im Bereich Gemeinbedarfsflächen sind grundsätzlich für den Gemeinbedarfszweck bestimmt und insoweit privat. Es bleibt der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung überlassen, die Grünflächen öffentlich zugänglich zu gestalten.

ÖFFENTLICHES GRÜN

Der im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehene Grünzug wird etwas weiter nach Südosten verlagert. Damit wird vermieden, daß zwischen den Schulen und ihren Erweiterungen und zwischen den Gemeinbedarfsflächen insgesamt eine Zerschneidung stattfindet. Der Grünzug mit den Hauptfußwegen wird dadurch an eine Stelle verlagert, an der ein Durchgang vorhanden ist und der Fußgänger zum Ortszentrum weitergeführt werden kann.

Dieser Grünzug weitet sich in der Mitte zu einem großzügigen Anger auf, verknüpft über Grünquerbeziehungen mit dem Grünraum Golfplatz und Olchinger See. Dieser zentrale Anger wird zum charakteristischen Hauptgestaltungsmerkmal der Gesamtsiedlung. Dies wird auch dadurch unterstrichen, daß der aus dem Olchinger See abgehende Ascherbach zumindest teilweise mehr nach Westen entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien verändert und am nördlichen Ende des Angers zu einer Wasserfläche ausgeweitet wird. Gleichzeitig hat der Grünanger die wesentliche Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche.

MASS DER NUTZUNG

Das im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehene Maß der Nutzung von 0,3 bis 0,5 war nur für eine Einfamilienhausbebauung gedacht. Die Nutzungsdichten haben zum nördlichen Ortsrand hin abgenommen.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan sieht eine andere Nutzungsverteilung und Nutzungsdichte vor. Nachdem auf der nordwestlichen Seite des zentralen Angers die Gemeinbedarfsnutzungen mit etwas größerer Dichte liegen, sieht der Bebauungsplan bei der Wohnbebauung südlich des Angers eine Staffelung der Nutzungsdichten nicht mehr von Südwesten nach Nordosten, sondern vom Innern des Angers her nach außen zum Rand des Bebauungsgebietes hin vor, d.h. entlang des zentralen Angers wird eine Bebauung mit Geschößwohnungen vorgeschlagen, welche sich nach Südosten hin mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern mehr und mehr auflockert.

ERRICHTUNG IN BAUABSCHNITTEN

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Erschließung des Gebietes in einzelnen Teilabschnitten.

Sie ist so geplant, daß die Wohnbebauung unabhängig von den Gemeinbedarfsnutzungen gebaut werden kann und daß auch innerhalb der Wohnbebauung in mehreren Abschnitten, und zwar von Südwesten nach Nordosten fortschreitend geplant und gebaut werden kann.

Die einzelnen Bauabschnitte sind in sich autark, ein Abschnitt kann auch einige Jahre für sich allein bestehen.

Der zentrale Anger als öffentliches Grün kann so mitwachsen, wie die einzelnen Bauabschnitte in der Abfolge von Südwesten nach Nordosten entstehen.

Betrachtet man einen einzelnen Teilabschnitt, dann sieht man, daß eine feingegliederte, den Anger räumlich begrenzende Geschößbebauung auf relativ großen Grundstücken vorgeschlagen wird. Die Unterbringung der Kraftfahrzeugstellplätze erfolgt im Bereich der Geschößwohnungen in Tiefgaragen. Besucherstellplätze sind bei den Garagenhöfen im Anschluß an die Erschließungsstraße vorgesehen. Den Kern des Teilbaugebietes bildet ein architektonisch gefaßter, mit drei Baufluchten begrenzter übergrüner Platz, der mit dem zentralen Anger in Verbindung steht. Dieser Platz charakterisiert die Mitte des Teilbaugebietes. Er enthält öffentliche Grünflächen mit einem zentralen Kinderspielplatz und einer intensiveren Freiraumnutzung als der große Anger. Um diesen Platz gruppieren sich Ketten von Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern. Den Abschluß im Südosten bildet eine Kette von Winkelhofhäusern.

ZIEL DER PLANUNG

Es ist übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung, nicht nur eine kurzfristige stückweise Erweiterung der vorhandenen Baugebiete zu bedenken, sondern langfristig eine Ortsabrundung in diesem Teil der Gemeinde Olching vorzuschlagen. Dabei soll die neue Bebauung nicht einfach ein Weiterwuchern der bestehenden Bebauung oder ein Zuwachsen der Bebauungsflächen ergeben, sondern einen räumlich geordneten, sinnvoll gestalteten neuen Ortsteil eigener Prägung, mit dem sich die Bewohner identifizieren können.

Vernünftige Grundstücksausnutzung bei bester Wohnqualität, interessante Raumfolgen zwischen bebauten und begrünten Räumen, private und öffentliche Nutzung um einen zentralen Grünraum, Funktion und Gestalt insgesamt sollen eine Siedlung mit hohem Wohnwert und Charakter ergeben.

Damit diese wirklich zustande kommen kann, wurden beim Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig erklärt, sowie beim Mischgebiet ebenfalls Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe, die als wesentlichen Betriebszweck gesundheitsschädliche Chemikalien produzieren, lagern oder umfüllen.

Diese Siedlung soll hauptsächlich Familien mit Kindern zugute kommen. Deshalb wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Weiterhin wurde festgelegt, daß eine bestimmte durchschnittliche Geschoßfläche bei den Geschoßwohngebäuden nicht unterschritten werden darf.

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching in der Fassung vom 23.05.1985 weist für Teile des Bebauungsplanbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Kirchenzentrum, Bücherei, Altenheim) aus. Für die weiteren Teile weist er Flächen für die Landwirtschaft aus.
- 1.2 Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Hierbei wird das Maß der Nutzung heute erforderlichen Baudichten angepaßt.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt ca. 1.300 m vom Ortszentrum entfernt, es wird im Nordwesten durch die Feursstraße und das Gymnasium begrenzt, im Norden und Osten durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche, die zum Gut Grassfing gehört, im Süden durch den Heideweg, im Südwesten durch andere landwirtschaftliche Nutzflächen und nördliche Ortsrandbebauung der Gemeinde Olching.

Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 40 ha.



2.2 Die Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

- S-Bahnhof ca. 900 m,
- vorhandene Omnibushaltestelle am Heideweg, an der Feursstraße, aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes wird eine Anpassung des Buslinienwegs erforderlich,
- eine Kindertagesstätte wird im Bebauungsplangebiet vorgesehen,
- Grund- und Hauptschule wird im Bebauungsplangebiet errichtet,
- das Gymnasium liegt direkt an der Grenze, Erweiterungsflächen sind im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

2.3 Das Gelände ist im wesentlichen eben, der Grundwasserstand ist ca. 2,50 m unter Gelände.

2.4 Derzeit ist das gesamte Gebiet nicht bebaut. Das Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Mit Ausnahme von einigen Bäumen entlang der Feursstraße ist ansonsten kein Baumbestand vorhanden.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt:

WR (Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO) ca. 16,0 ha


WA (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) ca. 0,9 ha

MI (Mischgebiet § 6 BauNVO) ca. 2,7 ha

Flächen für den Gemeinbedarf
(Kirche, Kindertagesstätte, Grundschule,
Erw. Gymnasium, Altenheim) ca. 4,5 ha

Fläche Grünanger ca. 6,8 ha

Verkehrsflächen (Bestand + Neu)
einschließlich Verkehrsgrün und
öffentliche Grünflächen ca. 9,1 ha



- 3.2 Die Bebauungsdichte für das Reine Wohngebiet und das Allgemeine Wohngebiet beträgt ca. 100.270 m² Bruttogeschosßfläche auf ca. 16,9 ha Nettobauland, dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,60.

Die Bebauungsdichte für das Mischgebiet beträgt ca. 22 440 m² Geschosßfläche auf ca. 2,7 ha Nettobauland, dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,84.

3.3 Einwohnerentwicklung

Im Mischgebiet entstehen ca. 26.600 m² x 0,84 (GFZ)
= 22.300 m² Geschosßfläche. Diese wird jedoch nur zur Hälfte wohnwirtschaftlich genutzt (= 11.150 m² GF).
Setzt man 36 m² Wohnfläche/Person an, so errechnet sich eine Belegung von : 11.250 GF : 36 m² GF/Person = 312 E

Im Wohngebiet sind 108.000 m² x 0,60 (GRZ)
= 64.800 m² Geschosßfläche ausgewiesen. Das ergibt:
64.800 m² GF : 36 m² GF/Person = 1.800 E

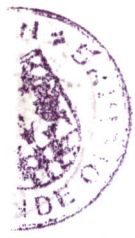
Also insgesamt zusätzlich = 2.112 E
Einwohner.

Die Gemeinde rechnet, daß ca. 30 % (= 634 E) für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen. Die tatsächliche Einwohnerzunahme für die neu ausgewiesenen Gebiete wird somit auf ca. 1.478 E
Einwohner geschätzt.

Dieser Einwohnerzuwachs verteilt sich auf den Verwirklichungszeitraum des Baugebietes (ca. 10 - 15 Jahre), so daß aus diesem Baugebiet mit einem jährlichen Zuwachs für die Gemeinde von ca. 0,45 - 0,7 % zu rechnen ist.

- 3.4 Die Stellplätze sind nach dem Schlüssel von C. 4.6 zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Baugebiet sind für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet vorgesehen:



ca. 560 Garagen bzw. Stellplätze (incl. Besucherstellplätze)
ca. 1 220 TG-Stellplätze,
berechnet nach 1,3 Stpl. pro WE bei einer durchschnittlichen BGF pro
WE von 100 m².

Wenn die durchschnittliche BGF pro WE mit dem Minimalwert von
65 m² ausgenutzt wird, erhöht sich die Anzahl der TG-Plätze auf
ca. 1.400.

ca. 160 öffentliche Parkplätze

- 3.5 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 10 Jahren ab
Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird, vorgesehen in einzel-
nen Teilabschnitten, zu deren Verwirklichung jeweils vor Satzungsbe-
schluß ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Die Versorgung der neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Orts-
mitte im wesentlichen gewährleistet. Darüber hinaus ergibt sich die Mög-
lichkeit, durch die Mischgebietsnutzung im Neubaugebiet die Infra-
struktur des gesamten Ortes zu stärken.

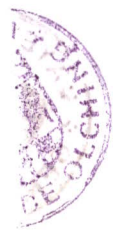
Die Schaffung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist durch die
Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet gesichert. Durch
den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückse-
igentümer ist die Verwirklichung auch finanziell sichergestellt.


4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig ge-
staltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermög-
lichen, ist keine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) erforderlich, da sich mit
Ausnahme kleiner Teilflächen für die Verbesserung der Erschließung
das gesamte Bebauungsplangebiet in der Hand des Wittelsbacher Aus-
gleichsfonds sowie der Gemeinde Olching befindet.


Eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) kann bei Bedarf durchgeführt
werden.

5. ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE UND FINANZIERUNG

- 5.1 Das Bebauungsplangebiet wird übergeordnet über die Feursstraße, der
neu zu errichtenden Südostspange zwischen Heideweg und Ascher-
bachstraße sowie der Verbindungsstraße zwischen dieser Straße und
der Feursstraße erschlossen.
- 

- 
- 5.2 Die von diesen Straßen abzweigenden verkehrsberuhigten Wohnstraßen als Stiche mit Wendemöglichkeit am Ende werden in mehreren Abschnitten entsprechend der Teilbaugebiete erstellt.
- 5.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Olching. Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 5.4 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Olching. Der Anschluß ist ab sofort möglich, Kanalnetz in Trenn-System.
- 5.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der IAW. Der Anschluß ist ab sofort möglich. Die bestehende Mittelspannungsleitung im südöstlichen Teil des Bebauungsplans soll bei Bedarf verkabelt werden. Der Bauträger stimmt sich hierbei mit den IAW ab.
- 5.6 Die Gasversorgung ist sichergestellt durch Anschluß des Bebauungsgebietes an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke München.
- 5.7 Von der Gemeinde wird die Fernwärmeversorgung durch die Müllverbrennungsanlage gefordert. Versorgungskapazitäten sind ausreichend vorhanden.
- 5.8 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck.
- 5.9 Die Gemeinde wird die Erschließung des in Aussicht genommenen Baugebietes nicht selbst durchführen. Die Erschließung soll vielmehr auf einen privaten Erschließungsträger übertragen werden.

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds hat sich verpflichtet, jederzeit auf Verlangen der Gemeinde für den Abschluß eines Erschließungsvertrages durch einen auch der Gemeinde geeignet erscheinenden Erschließungsträger und entsprechender Verträge mit dem Wasserzweckverband wegen der Wasserversorgung und dem Abwasserzweckverband wegen der Entwässerung Sorge zu tragen und die Erschließungskosten für baureife Grundstücke zunächst voll zu übernehmen, soweit die Kosten (für Fremdgrundstücke) nicht von Dritten zu tragen sind.

- 
- 5.10 Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Empfehlung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.10.1993.

6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 6.1 Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist nicht erforderlich, da das Gebiet nicht bebaut ist.
- 6.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
- 6.3 Nachhaltige negative Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde sind nicht zu erwarten, da
- a) eine Folgelastenvereinbarung sowie
 - b) ein Erschließungsvertrag mit dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds abgeschlossen wird,
 - c) Staatszuschüsse gewährt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Gemeinde Olching. Im Norden schließt das Landschaftsschutzgebiet des Ampertales an, im Osten die Feldflur um das Gut Graßfing und etwas entfernt der Ascherbach, im Süden Wohnsiedlungen.

Das Gelände ist in sich weitgehend eben, mit einer leichten Neigung nach Nordosten.

Es wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Der nordwestliche Randbereich wird zur Zeit als Spiel- und Bolzplatz genutzt.

Entlang der Kreisstraße FFB 10 besteht eine - allerdings lückenhafte - Allee aus zum Teil alten, zum Teil in jüngerer Zeit gepflanzten Bäumen. Am nordwestlichen Rand gibt es am Spiel- und Bolzplatz einen jüngeren Bestand aus Bäumen und Sträuchern. Weiterer nennenswerter Vegetationsbestand existiert nicht.

Das Grundwasser steht ca. 2,50 m unter Gelände an. Die Fließrichtung geht nach Nordosten. Das Gebiet wird nicht von der Amper beeinflusst.



2. Planung

2.1 Allgemeines

Der Grünordnungsplan - abgekürzt GOP - wird auf der rechtlichen Grundlage des Naturschutzgesetzes erstellt. In ihm werden Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und die Grünstruktur des Gebietes, d.h. die räumliche und pflanzliche Gestaltung der Freiräume und deren Ausstattung festgelegt. Dabei müssen funktionale, gestalterische und ökologische Belange gleichermaßen berücksichtigt werden.

2.2 Grünstruktur

Der GOP nimmt im Rahmen des Bebauungsplanes die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. Landschaftsplanes auf.


Im Zentrum des neuen Baugebietes liegt ein großzügiger Anger, von dem wiederum mehrere kleinere Grünschnitten ausgehen und das Bebauungsgebiet in einzelne Quartiere gliedern. Diese Grünschnitten sind jeweils unterschiedlich gestaltet und tragen somit zu einer guten Orientierung und Erlebnisvielfalt bei.


Der große zentrale Anger ist entsprechend den verschiedenen Funktionsbereichen in Abschnitte gegliedert und unterschiedlich ausgeformt. Am Übergang zu den öffentlichen Einrichtungen wird eine Öffnung und Verzahnung der Freiflächen angestrebt, während zur Wohnbebauung hin eine stärkere Abschirmung bzw. deutliche Zäsur erfolgt.

Wasser wird als belebendes Element in verschiedenen Erscheinungsformen in die Gestaltung einbezogen und stellt die Verbindung zu den Landschaftselementen der Umgebung dar.

Den neuen Ortsrand bildet eine Zone mit unterschiedlichen Vegetationsformen: Bäume, Sträucher, Gras- und Krautfluren ermöglichen einen "sanften" Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Hier werden ausschließlich heimische Pflanzen verwendet.

Innerhalb der Bebauung gibt es ein Netz von öffentlichen Grünflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsplätzen mit jeweils eigenständiger Thematik und Gestaltung. Die Plätze sind wiederum über Straßen oder Baumreihen/Alleen miteinander verbunden. Die Pflanzenauswahl- und -verwendung soll hier wesentlich zur Charakterisierung der Freiräume beitragen.





Die Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind grundsätzlich für den Gemeinbedarfszweck bestimmt und insoweit privat. Es bleibt der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung überlassen, die Grünflächen öffentlich zugänglich zu gestalten.

Insgesamt bilden im Planungsgebiet landschaftliche Elemente und künstliche, formal gestaltete Bereiche einen reizvollen Kontrast und ergeben damit ein spannungsvolles Ganzes.

2.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist so angelegt, daß der große grüne Anger nicht vom Fahrverkehr tangiert wird. Radwege gibt es entlang der Haupterschließungsstraßen. Unabhängig davon kann jedes Quartier über ein kombiniertes Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Grünflächensystems erreicht werden. Alle Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke vorgesehen.

2.4 Stellplätze

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten dürfen nicht großflächig versiegelt werden. Als wasserdurchlässige Beläge sind hier Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen vorgesehen.

2.5 Wasserflächen

Die Anlage der Wasserläufe und -flächen bedarf der Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Hierbei werden Wassermenge, Größe und Tiefe geklärt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden auch die Möglichkeiten der Speisung bzw. die Art des Betriebs der Brunnenanlage am nordwestlich gelegenen Quartierszentrum und deren endgültige Ausformung untersucht.


Für die unmittelbar an den Anger angrenzenden Bebauungsflächen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in belebten Mulden zu versickern.


Der nach Nordwesten verlaufende Bach, der aus dem Grünanger zur Feurstraße verläuft, wird im Bereich der Verbindungsspanne unter einer Brücke durchgeführt.

Fassung vom 27. Juli 1995
Fassung vom 19. Dezember 1995
Fassung vom 25. April 1996




Architekten Betsch




Gemeinde Olching
Siegfried Waibel, 1. Bürgermeister